

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : Hey Pay s.r.o.
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 10.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 56/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty „Pohostinstvo" s príslušenstvom súp.č. 136, **postavenom na pozemku parc.č. 318/3, 318/8 v k.ú. Koválov** a pozemkov parc.č. 318/3, 318/5, 318/6, evidovaných na LV č. 1972 v k.ú. Koválov, obec Koválov, okr. Senica.

Počet strán (z toho príloh) : 45 (23)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty „Pohostinstvo“ s príslušenstvom súp.č. 136, postavenom na pozemku parc.č. 318/3, 318/8 v k.ú. Koválov a pozemkov parc.č. 318/3, 318/5, 318/6, evidovaných na LV č. 1972 v k.ú. Koválov, obec Koválov, okr. Senica.

- pozemky: parcela č. 318/3, 318/5, 318/6 v k.ú. Koválov, okr. Senica
- stavby: pohostinstvo súp. č. 136, postavené na parc.č. 318/, 318/8 v k.ú. Koválov, okr. Senica

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.03.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.03.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Znalecký posudok č. 98/2019, vypracovaný Ing. Pavol Patinka, zo dňa 01.08.2019- kópia
- Potvrdenie o výške nákladov, vydané fi VisEcon, zo dňa 10.07.2018 - kópia
- Potvrdenie o daní do užívania pohostinstva súp.č. 136, vydané obcou Koválov, zo dňa 29.07.2019 - kópia
- Projektová dokumentácia pohostinstva súp.č. 136, Koválov, okr. Senica - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1972, k.ú. Koválov, obec Koválov, okres Senica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.03.2026 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, pre k.ú. Koválov, obec Jablonica, okres Koválov, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.03.2026 - kópia
- Schéma ÚP obce Koválov, okr. Senica - kópia
- Zameranie skutočného stavu - pôdorys podlaží
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nakoľko nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu - nehnuteľnosť nevyužívaná a v zanedbanom stave.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [–],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\check{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1972 vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.03.2026.

Okres - Senica, Obec- Koválov, Katastrálne územie - Koválov

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
318/3	496	Zastavané plochy a nádvoría	16	1		
318/5	38	Zastavané plochy a nádvoría	17	1		
318/6	493	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
136	318/3, 318/8	14	Pohostinstvo	1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 318/8 pod stavbou s.č. 136 je evidovaný na liste vlastníctva č. 496

Legenda:**Druh stavby:**

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 1 Ryšavá Beáta r. Jančovičová, Prietrž, č. 376, PSČ 906 11, SR,
 Dátum narodenia: 30.05.1968
 spoluvlastnícky podiel 1/2

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 2 Kuba Ryšavá Zuzana r. Ryšavá, Prietrž, č. 376, PSČ 906 11, SR,
 Dátum narodenia: 02.09.1989
 spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia

- 11D/249/2024-306, Z-2450/2025, č.z. 74/25

ČASŤ C Ľarchy

- Právo prechodu cez budovu pohostinstva súp.č.136 na parc.č. 318/3 a parc.č. 318/8 v prospech vlastníka nehnuteľnosti na p.č.318/1 v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 240-241- 146/2003 podľa V-1708/03, vz. 77/03

- Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 47251336, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 81333 Bratislava, Slovenská republika na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 000373D/CORP/2019 podľa V-2199/2019 vklad povolený 08.08.2019 na: pozemok registra C KN parcelné číslo 318/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 318/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 318/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m2, stavba - pohostinstvo so súpisným číslom 136 na pozemkoch registra C KN s parcelnými číslami 318/3 a 318/8, č.z. 604/19, č.z. 74/25

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách formou dobrovoľnej dražby v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 47251336, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 81333 Bratislav, IČO 47251336 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 318/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m² pozemok registra C KN parcelné číslo 318/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m² pozemok registra C KN parcelné číslo 318/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m² stavba - pohostinstvo so súpisným číslom 136 na p

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.03.2026 za účasti vlastníkov nehnuteľností. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 03.03.2026 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery objektu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 03.03.2026.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nehnuteľností neboli predložené žiadne podklady a z toho dôvodu zadávateľ poskytol Znalecký posudok č. 98/2019, vypracovaný Ing. Pavol Patinka, vypracovaný 01.08.2019, odkiaľ som prevzala podklady - vek stavby, projektovú dokumentáciu a náklady stavby za rok 2018. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť nevyužívaná v zlom stave.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Ryšavá Beáta r. Jančovičová, nar. 30.05.1968, bytom Prietrž, č. 376, PSČ 906 11, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/2 a Kuba Ryšavá Zuzana r. Ryšavá, nar. 02.09.1989, bytom Prietrž, č. 376, PSČ 906 11, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/2. Nehnuteľnosť nadobudnutá: - 11D/249/2024-306, Z-2450/2025, č.z. 74/25

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1972 v obci Koválov - pohostinstvo súp.č. 136 postavené na parc.č. 318/3, 318/8. K stavbe patrí pozemok, KN evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria parc.č. 318/3, 318/5, 318/61. Využitie stavieb a pozemkov súhlasí s evidenciou nehnuteľností. Umiestnenie objektov na pozemkoch a pôdorysný tvar stavby korešpondujú s nákresom na katastrálnej mape.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pohostinstvo - súp.č. 136 postavený na parc.č. 318/3, 318/8, k.ú. Koválov, okr. Senica
Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná prípojka, vodomerná šachta, ploty, žumpa, terasa
Pozemky - parc.č. 318/3, 318/5, 318/6 - zastavané plochy a nádvorie, k.ú. Koválov, okr. Senica

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

k.ú. Koválov, okr. Senica

- funkčné využitie: - plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

- Územný plán z roku - 2013

<https://www.kovalov.sk/uzemny-plan-obce-kovalov.html>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Pohostinstvo - súp.č. 136, parc.č. 318/3, 318/8, k.ú. Koválov, okr. Senica

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný objekt „Pohostinstvo“ súp.č. 136 je postavený na pozemku parc.č. 353/1 v tesnej blízkosti centre obce Koválov, okr. Senica v zástavbe rodinných domov. Objekt bol daný do užívania v roku 1979 a priebežne prebiehala už len bežnou údržbou – z časti výmena podláh, okien. Ide o prízemný objekt s čiastočným podpivničením, zastrešený rovnou strechou. Prístup je po miestnych spevnených komunikáciách s verejným osvetlením, napojením na elektrickú, vodovodnú a plynovú prípojku, kanalizácia do žumpy.

Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu ohodnocovania sa nehnuteľnosť už dlhodobo nevyužívala, je v zlom neudržiavanom stave a vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu – modernizáciu. Možnosť prestavby a preklasifikovania na bytové jednotky.

Dispozičné riešenie:

1.PP – chodba, sklady, kotolňa, chladiace miestnosti, obslužný výťah, schodiská

1.NP – vstupná hala, chodba, kuchyňa, spoločenská sála s výčapným pultom, sklady, šatne, kancelárie, hygienické zariadenia

Konštrukčné riešenie:

Objekt osadený v rovinnom teréne, základových pätkách a pásoch, zvislé nosné konštrukcie tvorí montovaný železobetónový skelet. Obvodové steny suterénu železobetónové monolitické, deliace priečka murované pórobetónových tvárnic. Zvislé obvodové konštrukcie nadzemného podlažia murované z pórobetónových tvárnic hr. 400mm, deliace priečky rovnako murované, zvislé konštrukcie - stropy prefabrikované železobetónové, zastrešenie plochou strechou s krytinou z ťažkých natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu úplné, schodiská železobetónové s povrchom z PVC a betónovej dlažby opatrené zábradlím. Okná zdvojené drevené a z časti plastové, vnútorné dvere plné osadené v oceľových zárubniach. Vnútorné omietky vápenné cementové hladké s náterom v kuchyni, a hygienických zariadeniach keramické obklady stien, povrchová úprava fasády bez zatepľovacieho systému s omietkou brizolit.

Podlahy v suteréne prevažne cementový poter a PVC, na prízemí podlahy z keramickej a betónovej dlažby, PVC. V čase šetrenie nebol zdroj na vykurovanie ani osadené radiátory, ohrev teplej vody z elektrického zásobníkového ohrievača, osadený v suteréne.

V hygienických zariadeniach nebola osadená sanita.

Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania v roku 1979, podľa predloženého potvrdenia. Na základe toho je vek stavby 2026-1979 = 47 rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov. Objekt si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu – modernizáciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
O základy = 492,82*0,40	197,13
O suterén = 222,40*3,75	834,00
O podlažie = 492,82*3,90	1 922,00
Obstavaný priestor stavby celkom	2 953,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	6,80*18,40+6,80*12,00+3,50*4,60-1,20*2,60+1,50*1,80	222,4	Repr. 3,35		3,35
Nadzemné	1	13,20*18,40+17,90*13,20+1,90*3,40+2,40*3,00	492,82	Repr. 3,40		3,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(222,4 + 492,82) / 2 = 357,61 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(222,4 * 3,35 + 492,82 * 3,4) / (222,4 + 492,82) = 3,38 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 357,61) = 0,9871$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,38) = 0,9213$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	8,73
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	21,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,64
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,73
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,37
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,46
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	5,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,37
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,30	0,90	1,31
10	Schody	3,00	0,50	1,50	2,18
11	Dvere	4,00	0,20	0,80	1,16
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	8,73
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,18
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	6,99
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,46
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	2,18
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	2,18
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,30	0,30	0,44
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	2,33
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,20	0,80	1,16
24	Výťahy	1,00	0,20	0,20	0,29
25	Ostatné	4,00	0,20	0,80	1,16
	Spolu	100,00		68,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 68,70 / 100 = 0,6870$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,077$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Výhodisková hodnota na MJ:

$$k_M = 0,95$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 86,90 €/m^3 * 4,077 * 0,6870 * 0,9871 * 0,9213 * 1,158 *$$

$$VH = 243,5071 €/m^3$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pohostinstvo - súp.č. 136, parc.č. 318/3, 318/8, k.ú. Koválov, okr. Senica	1979	47	53	100	47,00	53,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Výhodisková hodnota	$243,5071 €/m^3 * 2953,13 m^3$	719 108,12
Technická hodnota	53,00 % z 719 108,12 €	381 127,30

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot na terase

Plot na terase, zhotovený na betónových základoch z murovanou podmurouvkou a stĺpmi z plotových tvárnic s výplňou z oceľových profilov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,60m	700	23,24 €/m
2.	Podmurouška:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,60m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	17,64m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 12,60 m
Pohľadová plocha výplne: $12,60 * 1,40 = 17,64 m^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,077$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na terase	2015	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,60\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 17,64\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 4,077 * 0,95$	3 620,89
Technická hodnota	81,67 % z 3 620,89 €	2 957,18

2.2.2 Plot uličný

Plot, zhotovený na betónových základoch s betónovou podmurovkou s výplňou z plotových tvárnic, kde sú osadené vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	13,20m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	26,40m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 13,20 m
 Pohľadová plocha výplne: $13,20 * 2,00 = 26,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,077$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1979	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,20\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 26,40\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,077 * 0,95$	6 787,15
Technická hodnota	21,67 % z 6 787,15 €	1 470,78

2.2.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z obecného vodovodu cez vodomernú šachtu do objektu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,40 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,077$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1979	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,4 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 4,077 * 0,95$	573,91
Technická hodnota	21,67 % z 573,91 €	124,37

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,70 \cdot 0,90 \cdot 0,80 = 1,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,077$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1979	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,22 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,077 \cdot 0,95$	1 201,49
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 1\,201,49 \text{ €}$	260,36

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizácia napojená z rodinného domu do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 52,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,077$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1979	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,4 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 4,077 \cdot 0,95$	8 420,52
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 8\,420,52 \text{ €}$	1 824,73

2.2.6 Žumpa

Betónová žumpa s oceľovým poklopom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,50 \cdot 5,40 \cdot 2,40 = 58,32 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,077$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1979	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$58,32 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,077 \cdot 0,95$	24 368,16
Technická hodnota	41,25 % z 24 368,16 €	10 051,87

2.2.7 Terasa

Terasa pred objektom, s povrchom z keramickej dlažby na podkladnom betóne.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $11,60 \cdot 3,00 = 34,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,077$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa	2015	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,077 * 0,95$	2 461,19
Technická hodnota	86,25 % z 2 461,19 €	2 122,78

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pohostinstvo - súp.č. 136, parc.č. 318/3, 318/8, k.ú. Koválov, okr. Senica	719 108,12	381 127,30
Ploty		
Plot na terase	3 620,89	2 957,18
Plot uličný	6 787,15	1 470,78
Celkom za Ploty	10 408,04	4 427,96
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	573,91	124,37
Vodomerná šachta	1 201,49	260,36
Kanalizačná prípojka	8 420,52	1 824,73
Žumpa	24 368,16	10 051,87
Terasa	2 461,19	2 122,78
Celkom za Vonkajšie úpravy	37 025,27	14 384,11
Celkom:	766 541,43	399 939,37

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Koválov je obec na Slovensku v okrese Senica v Trnavskom kraji, s počtom do 700 obyvateľov. Koválov sa nachádza na západnom Slovensku, vzdialený 10 km od okresného mesta Senica. Obec je vzdialená od obce Smrdáky 2 km, od obce Dojč 3 km, od známeho pútnického miesta Šaštín 13 km. Ohodnocovaný objekt sa nachádza v centre obce s dobrým autobusovým spojením do okolitých miest a obcí. Nehnuteľnosť si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, osadený v rovinatom teréne, žiadna možnosť ďalšej zástavby, orientácia obytných miestností je na východnú a južnú stranu, objekt napojený na elektrickú, vodovodnú a plynovú prípojku, kanalizácia do žumpy. Občianska a technická vybavenosť dostačujúca, na úrovni malej obce: predajňa potravinárskeho tovaru Coop jednota, priemyselný tovar, pohostinstvo, obecný úrad, základná, materská škola.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt - pohostinstvo bolo v minulosti využívané na projektový účel, pohostinské služby a predajňa potravín.

Možnosť využitia aj na iné účely - preklasifikovanie na bytové jednotky.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia nevyužívaná a vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,15.

Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší, nehnuteľnosť nachádzajúca sa v tesnej blízkosti centra obce. Okolie nehnuteľností je zastavané rodinnými domami v štandardnom prevedení. Možnosť parkovania pred objektom a vo dvore, orientácia na južnú a východnú stranu, nezamestnanosť je do 10%, v blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinný a nehnuteľnosti sú napojené na všetky inžinierske siete, kanalizácia dožumpy. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú, automobilovú dopravu, v blízkosti sa nachádza autobusová zastávka s dostupnosťou do všetkých okolitých obcí a miest. Na pozemku je rezerva na prípadné rozšírenie objektu. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce. Ohodnocovaný objekt si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu - modernizáciu s možnosťou preklasifikovania na bytové jednotky.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,083	13	1,08
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,083	8	0,66
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,450	7	3,15
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,150	6	0,90
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,150	10	1,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,300	6	1,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinný, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do	I.	0,450	6	2,70

	5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,150	7	1,05
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,083	7	0,58
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,083	10	0,83
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,083	8	0,66
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,300	9	2,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,150	8	1,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,083	7	0,58
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,015	4	0,06
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,150	20	3,00
	Spolu			180	40,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 40,16 / 180$	0,223
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 399\,939,37 \text{ €} * 0,223$	89 186,48 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Koválov, okr. Senica

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 318/3, 318/5, 318/6 sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 1027m², evidovaný na LV č. 1972 v blízkom centre obce Koválov, okres Senica v zastavanom území. Prístup na pozemky je z vybudovanej spevnenej asfaltovej komunikácii s verejným osvetlením, pozemku parc.č. 204/4, LV - nezaložený. Pozemky sú rovinné, oplotené, v neudržiavanom stave s napojením na vodovodnú, elektrickú prípojku a plynové prípojku, kanalizácia do žumpy. Na pozemku parc.č. 318/3, 318/8 sa nachádza objekt - Pohostinstvo súpr.č. 136 a dvor. Pozemok parc.č. 318/5 tvorí terasu od ulice a pozemok parc.č. 318/6 tvorí dvor, záhradu a parkovanie pre motorové vozidlá. Okolité zástavbu tvoria objekty rodinných domov v štandardnom prevedení.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Trnava,

nakoľko obec Koválov je oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Trnava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
318/3	zastavané plochy a nádvoria	496	496,00	1/1	496,00
318/5	zastavané plochy a nádvoria	38	38,00	1/1	38,00
318/6	zastavané plochy a nádvoria	493	493,00	1/1	493,00
Spolu výmera					1 027,00

Obec:

Koválov

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostne oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8784
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,8784$	39,92 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 027,00 \text{ m}^2 * 39,92 \text{ €/m}^2$	40 997,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 318/3	19 800,32
parcela č. 318/5	1 516,96
parcela č. 318/6	19 680,56
Spolu	40 997,84

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty „Pohostinstvo“ s príslušenstvom súp.č. 136, postavenom na pozemku parc.č. 318/3, 318/8 v k.ú. Koválov a pozemkov parc.č. 318/3, 318/5, 318/6, evidovaných na LV č. 1972 v k.ú. Koválov, obec Koválov, okr. Senica.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 89 186,48 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 40 997,84 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pohostinstvo - súp.č. 136, parc.č. 318/3, 318/8, k.ú. Koválov, okr. Senica	84 991,39
Ploty	
Plot na terase	659,45
Plot uličný	327,98
Spolu za Ploty	987,44
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	27,73
Vodomerná šachta	58,06
Kanalizačná prípojka	406,91
Žumpa	2 241,57
Terasa	473,38
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 207,66
Spolu stavby	89 186,48
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Koválov, okr. Senica - parc. č. 318/3 (496 m ²)	19 800,32
Pozemky - k.ú. Koválov, okr. Senica - parc. č. 318/5 (38 m ²)	1 516,96
Pozemky - k.ú. Koválov, okr. Senica - parc. č. 318/6 (493 m ²)	19 680,56

Spolu pozemky (1 027,00 m ²)	40 997,84
Spolu VŠH	130 184,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	130 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 130 000,00 €
Slovom: Jedenstotridsaťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť bola v čase šetrenia nevyužívaná a vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

V Bratislave dňa 10.3.2026



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1972, k.ú. Koválov, obec Koválov, okres Senica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.03.2026 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, pre k.ú. Koválov, obec Jablonica, okres Koválov, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.03.2026 - kópia
- Potvrdenie o daní do užívania pohostinstva súp.č. 136, vydané obcou Koválov, zo dňa 29.07.2019 - kópia
- Projektová dokumentácia pohostinstva súp.č. 136, Koválov, okr Senica - kópia
- Schéma ÚP obce Koválov, okr. Senica - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

Jančovičová Dagmar Ing
Kriková 8697/16
821 07 Bratislava

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

HeyPay

Naša značka
HP010 /26/26A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
10.02.2026

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Senica, okres Senica, obec Koválov, katastrálne územie Koválov, evidovaný na liste vlastníctva č. 1972 ako:

- **stavba:**
- Budova obchodu a služieb súpisné číslo 136, postavený na parcele č. 318/3 a parcele č. 318/8,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 318/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m²,
- parcelné č. 318/5, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²,
- parcelné č. 318/6, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Ryšavá Beáta r. Jančovičová, narodená 30.05.1968, bytom Prietrž, č. 376, PSČ 906 11, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/2, Kuba Ryšavá Zuzana r. Ryšavá, narodená 02.09.1989, bytom Prietrž, č. 376, PSČ 906 11, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/2.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**

Number

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 205 Senica
 Obec : 504475 Koválov
 Katastrálne územie : 827827 Koválov

Dátum vyhotovenia : 2.3.2026
 Čas vyhotovenia : 20:57:23
 Údaje platné k : 27.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1972

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
318/3	496	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
318/5	38	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
318/6	493	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
136	318/3 318/8	14	Pohostinstvo		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 318/8 pod stavbou s.č. 136 je evidovaný na liste vlastníctva č. 496.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Ryšavá Beáta r. Jančovičová, Prietrž, č. 376, PSČ 906 11, SR, Dátum narodenia: 30.05.1968	1/2
	Titul nadobudnutia: 11D/249/2024-306, Z-2450/2025, č.z. 74/25	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách formou dobrovoľnej dražby v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 47251336, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 81333 Bratislav, IČO 47251336 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 318/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m2 pozemok registra C KN parcelné číslo 318/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m2 pozemok registra C KN parcelné číslo 318/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m2 stavba - pohostinstvo so súpisným číslom 136 na pozemkoch registra C KN s parcelnými číslami 318/3 a 318/8, podľa P-43/2026, č.z.15/26	-
2	Kuba Ryšavá Zuzana r. Ryšavá, Prietrž, č. 376, PSČ 906 11, SR, Dátum narodenia: 02.09.1989	1/2
	Titul nadobudnutia: 11D/249/2024-326, Z-2451/2025, č.z. 74/25	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách formou dobrovoľnej dražby v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 47251336, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 81333 Bratislav, IČO 47251336 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 318/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m2 pozemok registra C KN parcelné číslo 318/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m2 pozemok registra C KN parcelné číslo 318/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m2 stavba - pohostinstvo so súpisným číslom 136 na pozemkoch registra C KN s parcelnými číslami 318/3 a 318/8, podľa P-43/2026, č.z.15/26	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARČHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo prechodu cez budovu pohostinstva súp.č.136 na parc.č. 318/3 a parc.č. 318/8 v prospech vlastníka nehnuteľnosti na p.č.318/1 v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 240-241-146/2003 podľa V-1708/03, vz. 77/03
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 47251336, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 81333 Bratislava, Slovenská republika na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 000373D/CORP/2019 podľa V-2199/2019 vklad povolený 08.08.2019 na: pozemok registra C KN parcelné číslo 318/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 318/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 318/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m2, stavba - pohostinstvo so súpisným číslom 136 na pozemkoch registra C KN s parcelnými číslami 318/3 a 318/8, č.z. 604/19, č.z. 74/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Senica	Obec Koválov	Katastrálne územie Koválov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 318/3		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 2. 3. 2026 20:58:29	Bez autorizácie		
Údaje platné k 27. 2. 2026 18:00:00			



OBEC KOVÁLOV
Obecný úrad 216, 906 03

č.k. 1068/2019

V Koválove, dňa 29.7.2019

Ryšavý Jozef
906 11 Prietrž č. 376

V e c : P o t v r d e n i e .

Obec Koválov zastúpená starostom obce Pavlom Kubom potvrdzuje, že stavba Závodu verejného stravovania – Pohostinstvo, súpisné číslo 136 v k.ú. Koválov bola ukončená a odovzdaná do užívania dňa 20. 12. 1979.

S pozdravom.



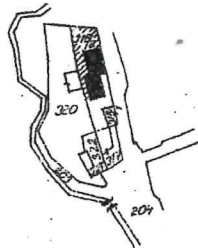
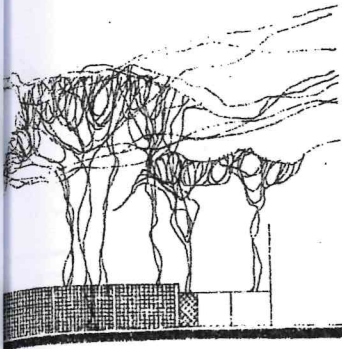
Pavol Kuba
starosta obce

Tel.: 034/6536525, 6542502

E-mail: obeckovalov@stonline.sk

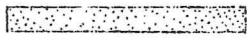

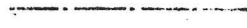
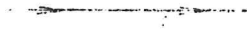

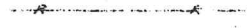
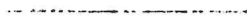
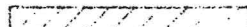
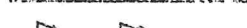

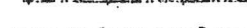
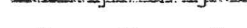
IČO: 00309630 DIČ: 2021086760

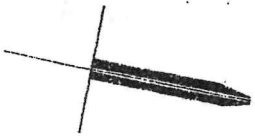
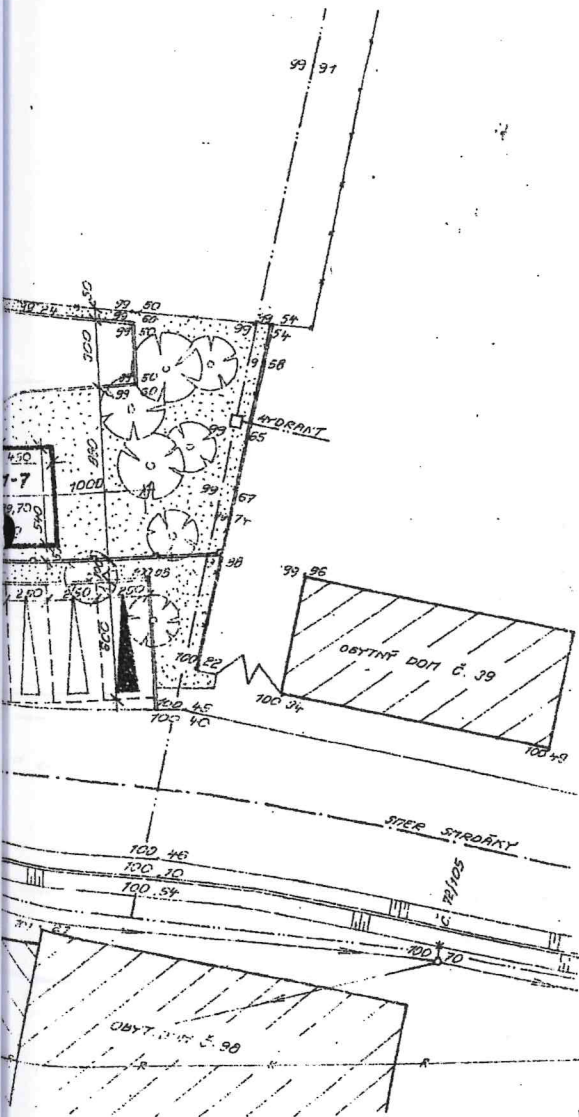
Prima Banka: SK11 5600 0000 0027 1843 1001 , VUB: SK80 0200 0000 0000 0662 1182



KATASTRÁLNY SNÍMOK MIER. 1:2000

LEGENDA:

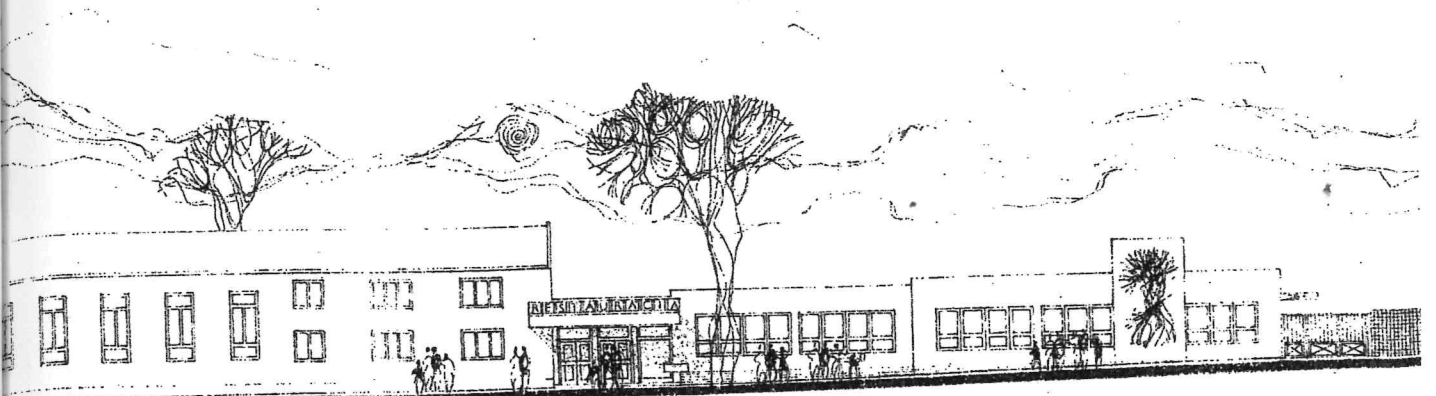
-  ZATRAVŇENÉ PLOCHY
-  STARAJÚCE OPLOTENIE
-  KRAS. ŠTÁTNEJ CESTNEJ KOMUNIKÁCIE
-  VEŠKÉ ELEKTR. VED. O NAPÄTÍ 380/230V
-  VEŠKÉ KODÉNE TELEFÓNY
-  VEŠKÉ VEDENIE Miestneho rozhlasu
-  VÝMERA Miestneho komunikáciu
-  BASTAVANÉ PLOCHY
-  ELEKTR. PRÍPOJKA KÁBELOVÁ LANKY 4x25mm² DL 19m, 3x10mm² 60m
-  VEDOVANÁ PRÍPOJKA
-  KANALOVANÁ PRÍPOJKA
-  NAKRMOVANÉ OPLOTENIE



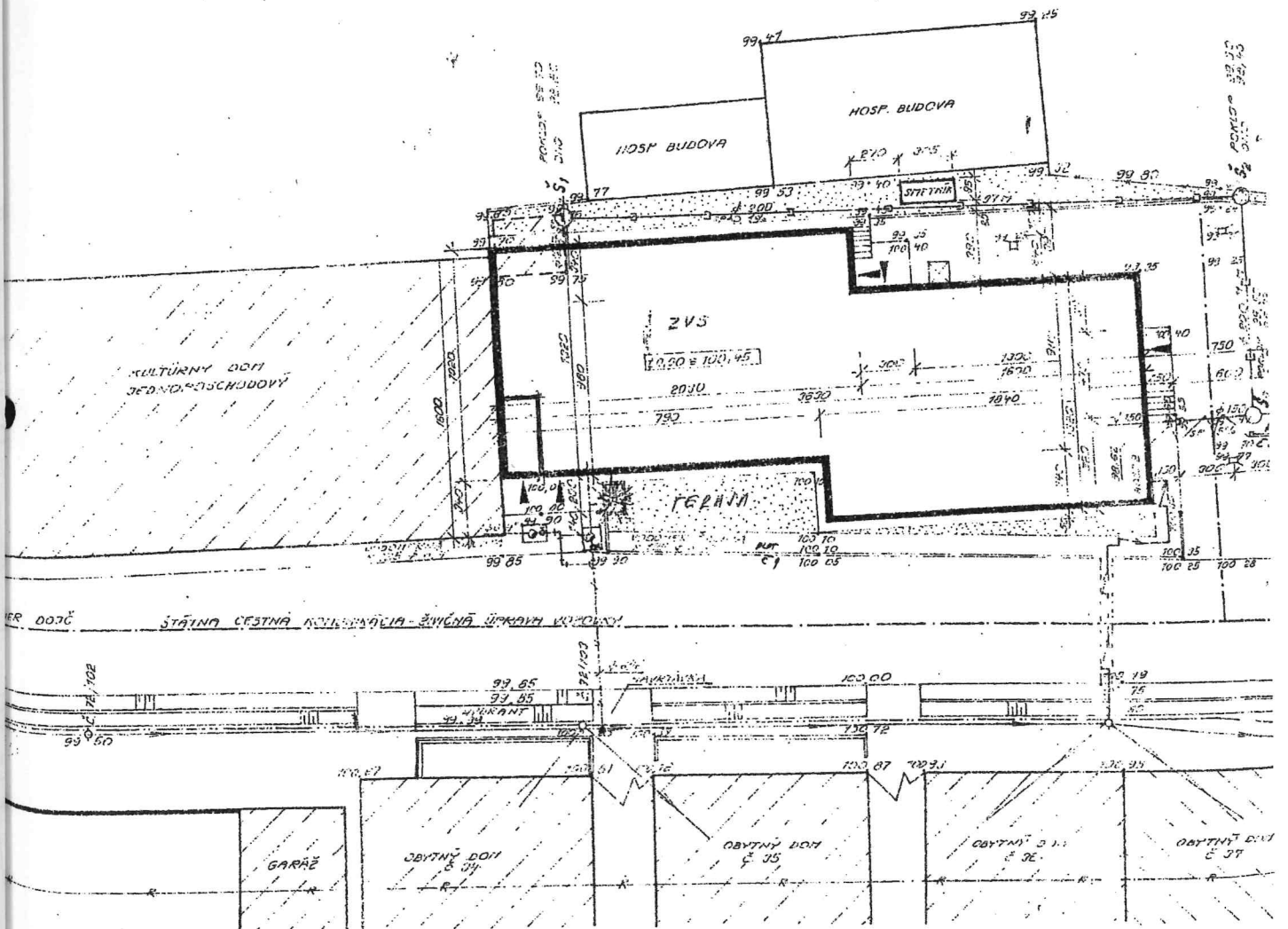
1033 VALOVIČOVÁ ING. VALOVEC ING. BRÜBER
 z.č. 801 657
 ING. VALOVEC ING. BRÜBER ING. KOŠ
 JEDNOTA - 50 - SENICA
 215
KOVALOV
 SÚHRNNÉ RIEŠENIE STAVBY
 1:200 BASTAVOVÝ PLÁN

BRATISLAVA
 065 08 BRATISLAVA
 J. P.
 JANUÁR 1974
 00-126/73-PP
 9

B-3 6



PANORAMATICKÝ POHLED
 1:1000


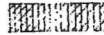

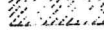
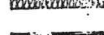



SUTERÉN:

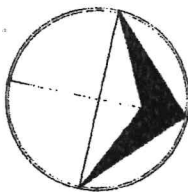
ČÍSLO	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA	GEN.	PODLAHA	ÚPRAVA PODLAHY	POSŤAVA
01	PLYNOVÁ KOTOLŇA	10,44	E	KERAMICKÉ DLAŽDICE BRUKOVANÉ	CEMENTOVÁ OTIETKA 30 V 200 CMOLEJNATER	BELEKNÝ SKLAD 185-180
02	ITERANIE A REGULÁCIA	3,23	E	- -	VÁPENNÁ OTIETKA	
03	SKLAD POTRAVIN I	9,03	B	TERAZOVÉ DLAŽDICE	- -	
04	SKLAD ZEMIAKOV A ZELENINY	10,58	F	CEMENTOVÝ POTER	- -	
05	MANIPULÁCIA A SKLAD OBAL	9,26	F	- -	- -	
06	SKLAD NEALKOHOL. NÁPOJOV	17,35	F	- -	- -	
07	SKLAD INVENTÁRU	7,96	F	- -	- -	
08	SKLAD ALKOHOL. NÁPOJOV	7,64	F	- -	- -	
09	CHLADIACE AGREGÁTY	2,67	F	- -	- -	
010	SKLAD SUDOVÉHO PIVA	16,75	F	- -	- -	
011	ZÁSOBOVACIA KOMUNIKÁCIA	56,15	F	- -	- -	
012	ZÁVEZ NA ZEL. A ZEMIAKY	1,44	F	- -	- -	
015	HOSPODÁRSKE SCHODIŠTE	4,80	F	ELINOLIT	- -	
023	VÝTAH	2,16	F	CEMENTOVÝ POTER	- -	
031	HOSPODÁRSKE SCHODIŠTE	4,83	C	ELINOLIT	- -	

Spolu: 174,37
z toho sklady: 78,75 m²

LEGENDA

-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...
-  ...

ČÍSLO	STROP	ŠÍRKA	HLĽKA	POČET
PRIERAZ V STROPE	OK 1	15,20	7	7
PRIERAZ V STROPE	OK 2	15,45	1	1
PRIERAZ V STROPE	Z 1	15,75	19	19

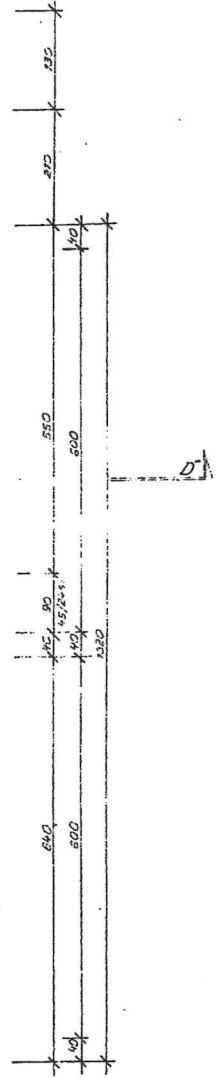
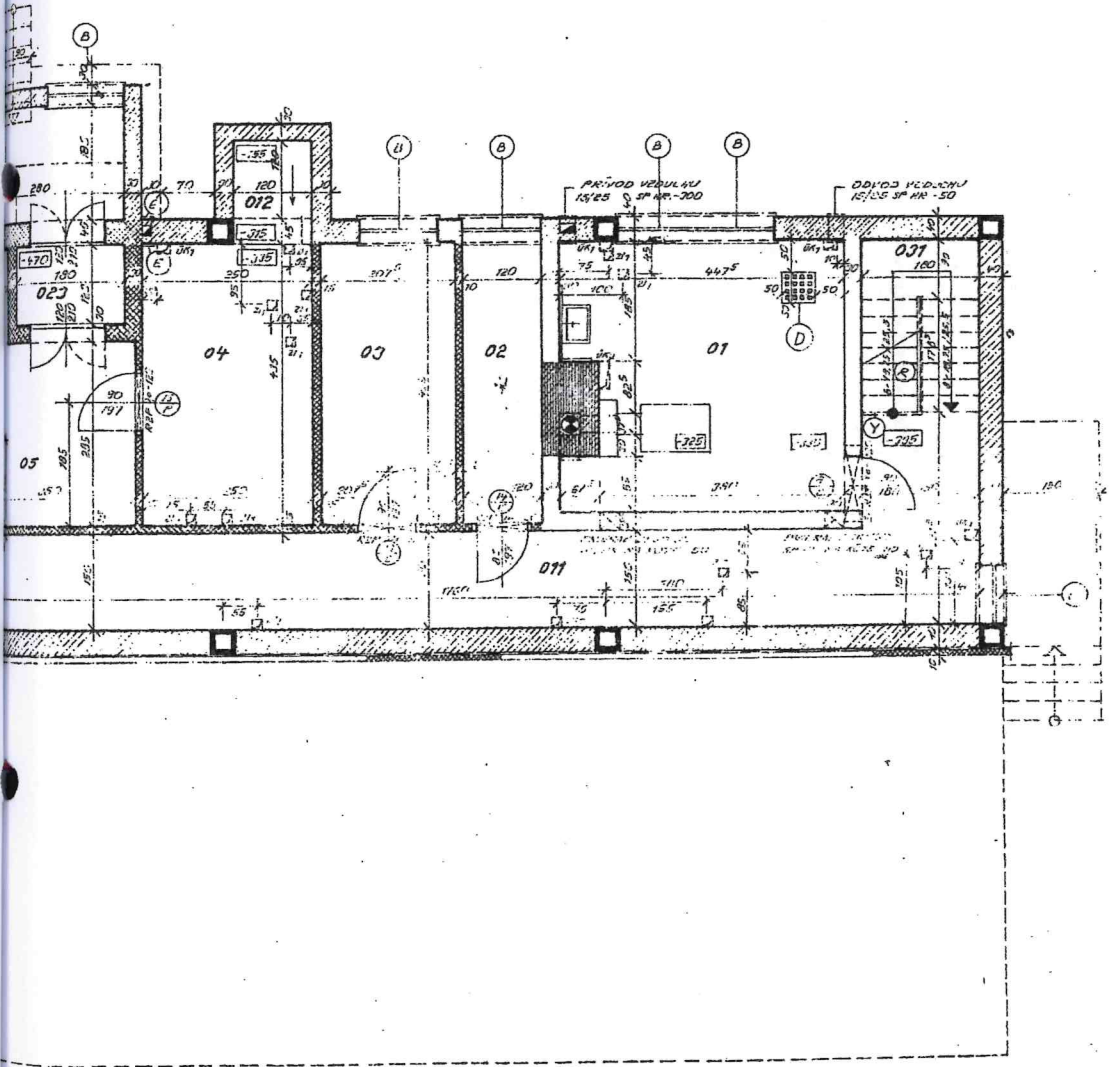
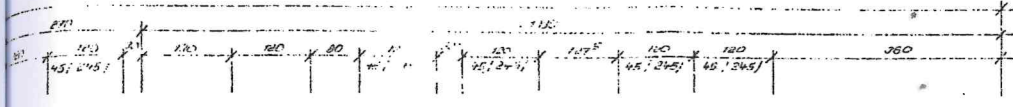


1033 VALOVIČOVÁ ING. MALOVEC ING. GRÜBER
 80. 807 651
 ING. MALOVEC ING. GRÜBER
 JEDNOTA - 50 - SENICA
 ZVS
 KOVALOV
 ARCHITEKTÚRA
 1:50 PÔDORYS SUTERÉNU

BRNĎO
 družstevný
 605 08 BRATISLAVA

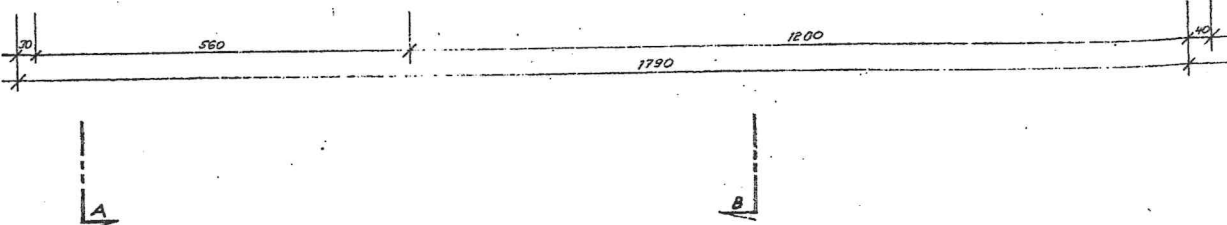
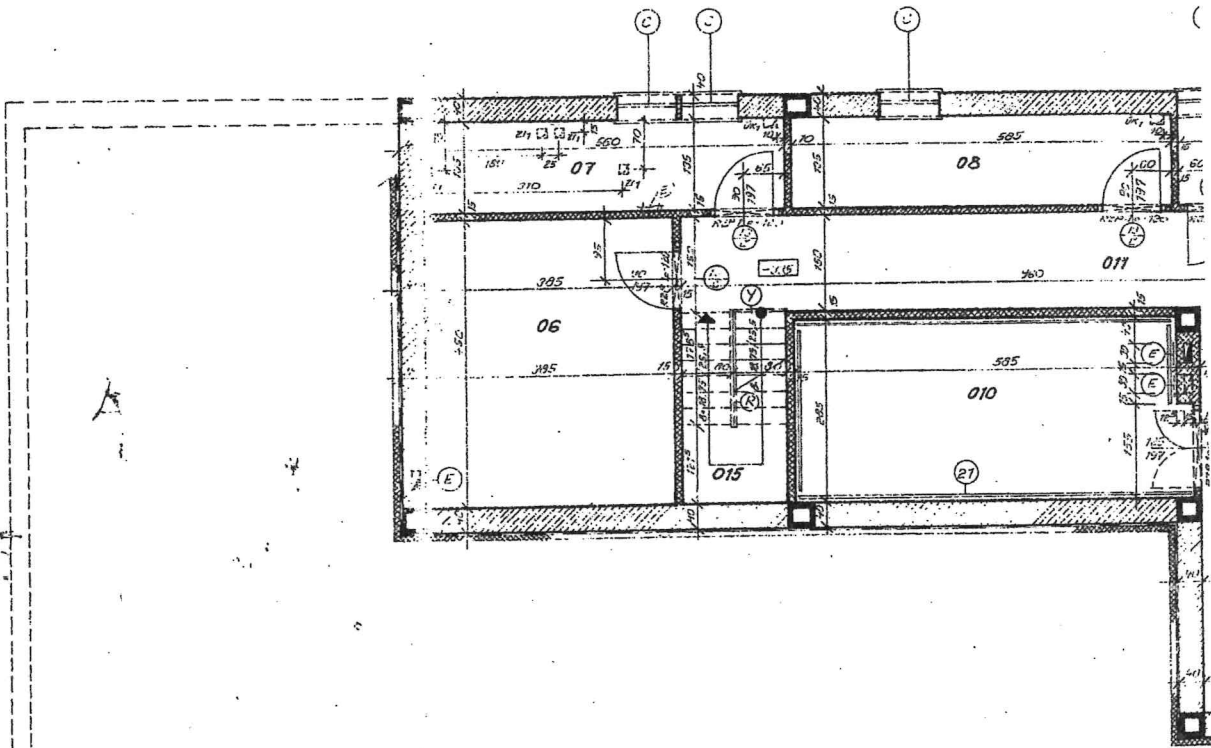
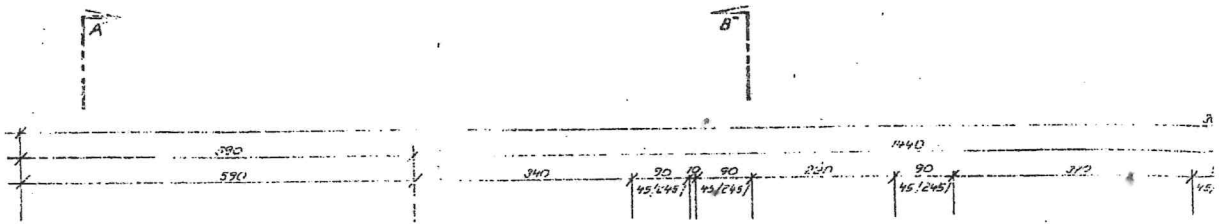
XII. 1972
 18.126/73-11
 12
 6
 G-5

A



1760
1840

C



PRÍZEMIE:

ČÍSLO	ÚČEL MIESTNOSTI	PLACHA	POS	POZEMOK	PRÍR. PRÁ	UŠET. PRÁ	PRÍR. PRÁ
1	VÝČAR	7,10	A	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
2	VÝČARNÉ ZAPULTIE	9,00	A	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
3	DEKÁREN	12,10	A	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
4	HOSŤOVSKÁ IZBA	33,60	A	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
5	KUTUPOVÁ HALA	25,15	A	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
6	ZÁŤEŽNÉ	9,40	A	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
7	KREMLIENĽ WC - TUZ	1,00	D	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
8	PISOÁR WC - TUZ	2,11	D	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
9	ČISTIACE PRÁRUBY	1,11	D	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
10	PREDVEŇ WC - IZBY	5,55	D	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
11	WC - IZBY	9,00	D	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
12	PRÍR. PRÁ SKLAD VÝČAR I. V	7,00	B	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
13	PRÍR. PRÁ SKLAD VÝČAR II. V	7,70	B	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
14	PRÍR. PRÁ SKLAD VÝČAR III. V	6,40	B	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
15	HOSPODÁRSKE STROJNÍČE	5,10	C	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
16	ŠATNA SO SPRACOV. IZBY	4,96	D	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
17	ŠATNA SO SPRACOV. IZBY	6,11	D	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
18	SKLAD TĚL. IZBY	9,22	B	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
19	KRYTÉ PLOŠNÉ POKRYTIE	1,00	C	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
20	SKLAD POKRYTIA POKRYTIA	12,94	B	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ
21	PREDVEŇ WC - IZBY	4,16	D	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ	PRÍR. PRÁ

186148

24	POKYTY V OBLASTI VÝSTUPU V	10			
25	ZASOBNÁKOVIA KUDLAVNÁČIA	27,40	B	-II-	
26	OFIS	12,43	B	-II-	
27	KUCHYŇA	45,94	E	PRÍKRYTIE DIEREČIE BRANNO KRYTIE	
28	KRUBÁ PRÍPRAVA	6,21	E	-II-	
29	PREDSIEN VČ. PERS. KUCH.	2,36	D	TECHNICKÉ DIEREČIE	
30	WC-PERSONÁL KUCHYŇE	1,00	D	-II-	
31	HOŠTODARSKÉ SCHODISKO	9,83	C	ZLINDLIT	
32	CHODBA	5,21	B	ENERGET. DIEREČIE	
33	RAMPA	5,40	F	ZDRSNENÝ CRT. POTER	
34	RAMPA	7,20	F	-II-	

DRUH STAVBY ÚPRAVY	ROK	KONSTRUKTOR	ROK ET.
PRIEPAZ V STROPE	ÚN 2	15/45	7
MURA PNE. POKRYTIA	1	E 7	66/150/210 PAMPEI 60
MURA PNE. KUCHYŇA, KUCH. B.	2	E 2	66/145/210 PAMPEI 60
MURA PNE. HOŠS. 2	3	E 3	66/145/210 PAMPEI 60
MURA PNE. PRÍPRAVA	H 1		70/120/220 PAMPEI 60

35	HRNÁ DO KUCHYŇA				
----	-----------------	--	--	--	--

17.000 2. KAPITOLA - KAPITOLA 17.000

PRÍKRYTIE Z PLETAL OBŠAĽ PRÍKRYTÍ NA DIEREČIA

MURIVO Z PLYŇÁKOVÝCH PLYŇÁKOV NA DIEREČIA

ČELE DIBETÓN

PROSTÝ BETÓN

TEPELNÁ ISOLÁCIA

ISOLÁCIA PROT. ZEMNEJ VLHAKOSTI

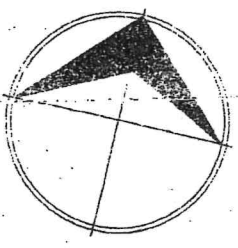
POZNÁMKA:

V MIESTNOSTI Č. 18. Z VNÚTORNEJ STRANY

ORIETNUTÝ HERAKLIT HR. 35 CT.

VÝPIS PREFABRIKÁTOV

OSADENIE	KOEFICIENT	POŠ. RO.
REP 17 - 120	15-15-120	2
REP 17 - 180	15-15-180	2
REP 17 - 180	15-15-180	2
REP 17 - 180	15-15-180	180



PRÍZEMIE ±0,00 ≡ 100,45



1033 VALOVIČOVA ING. MALOVEC ING. GRÜBER

ZO. 801 857

JEDNOTA - SO - SENICA

215

KOVALOV

ARCHITEKTURA

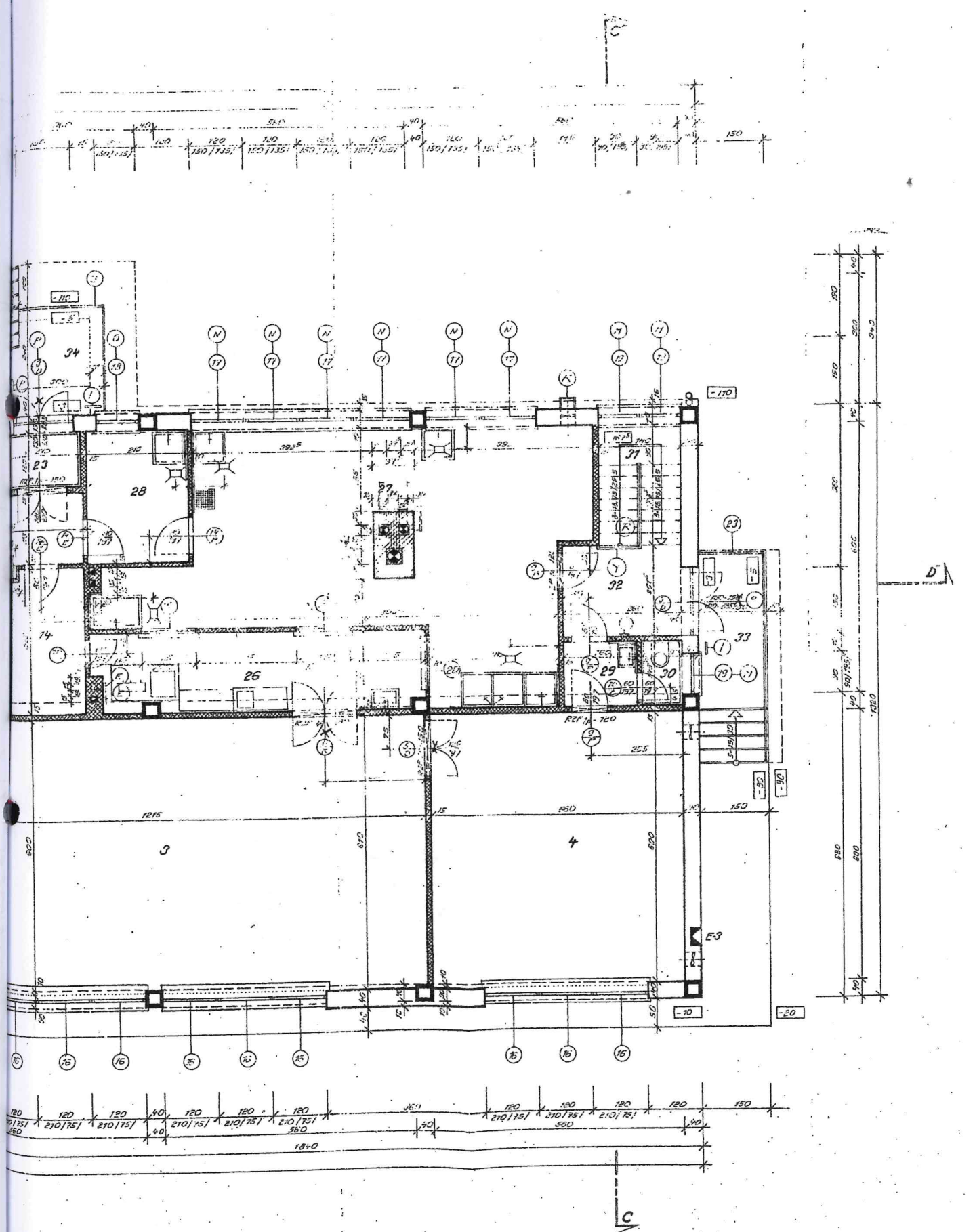
1:50

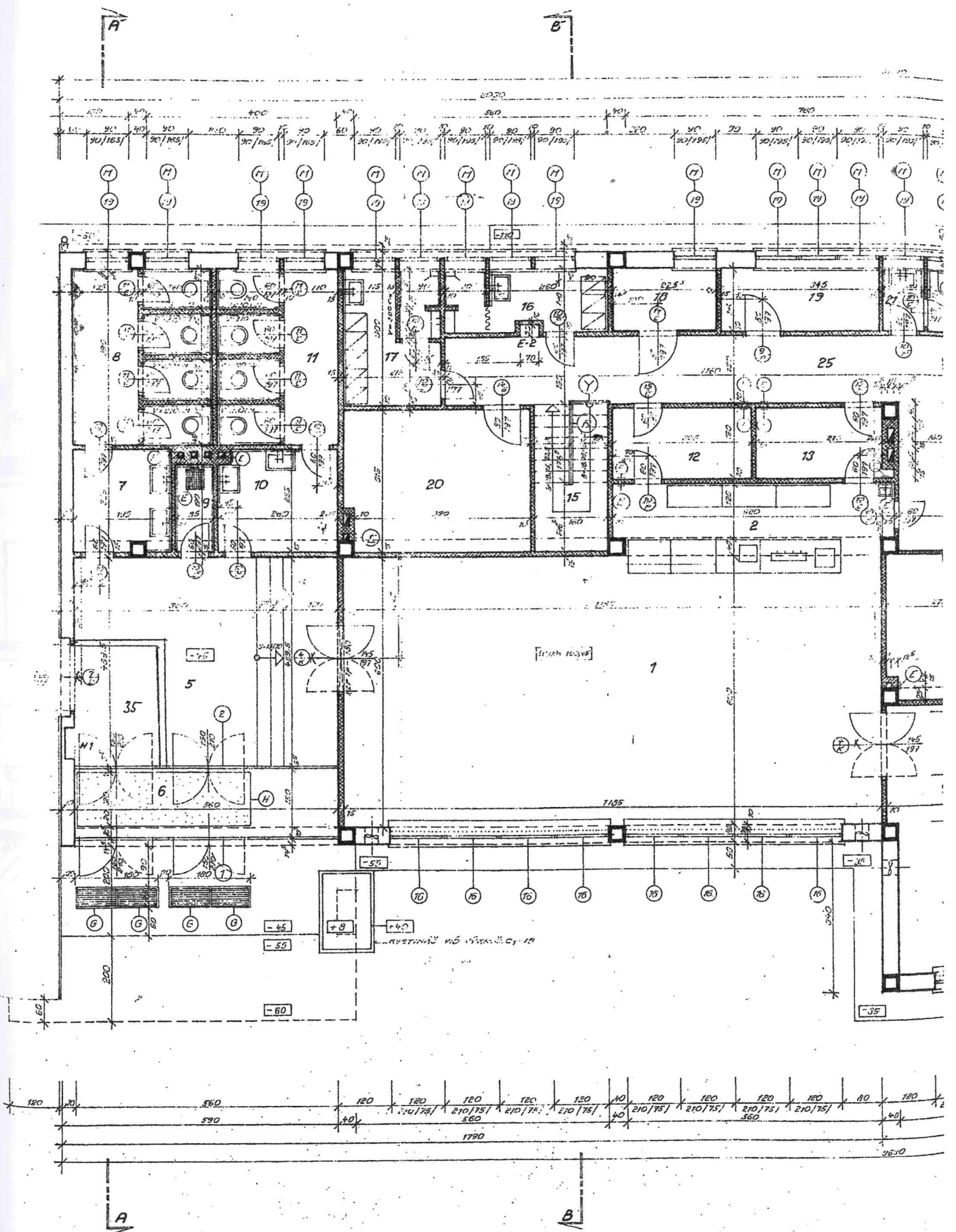
ADORSKY PRÍZEMIA

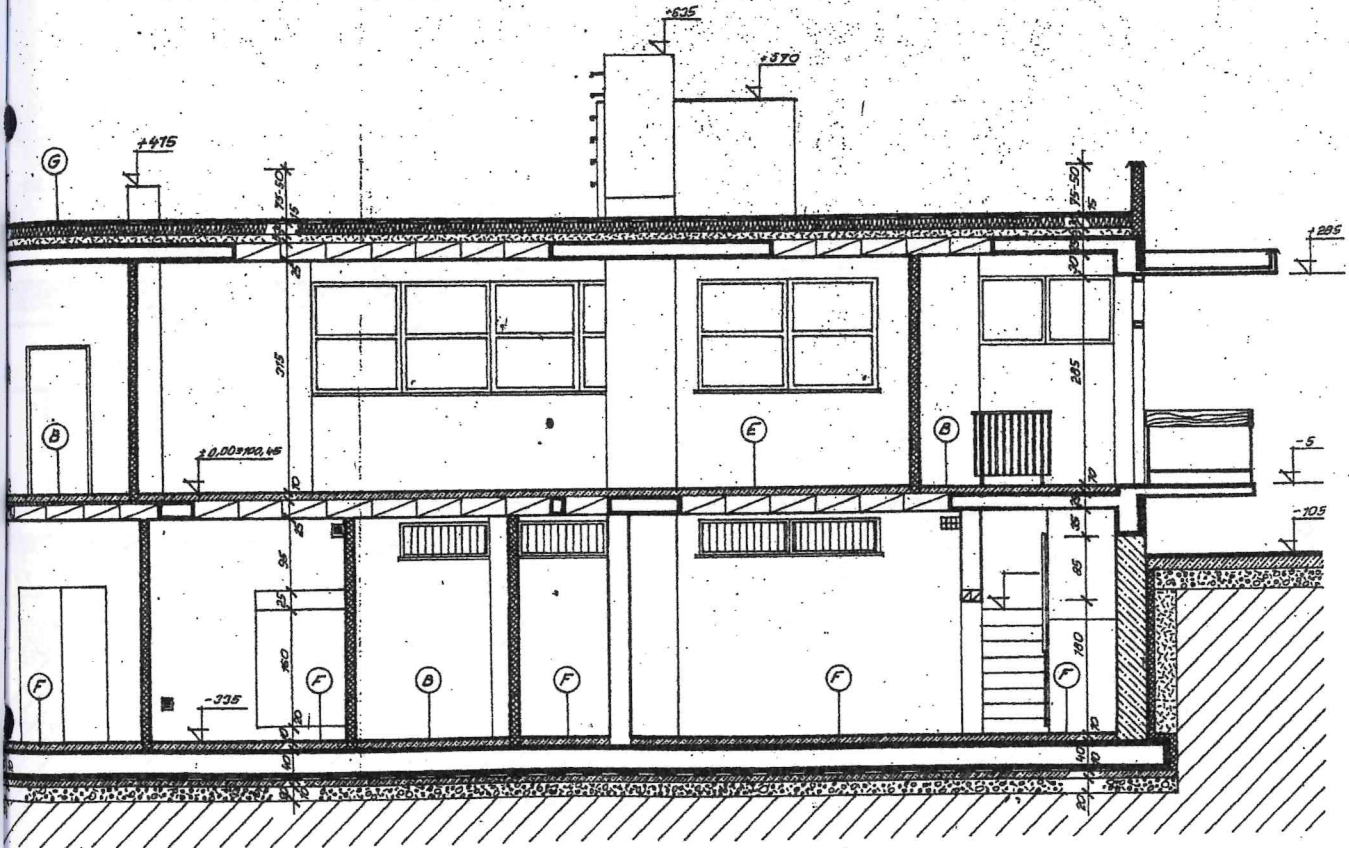
XII. 1970
08-106/PI-A
14

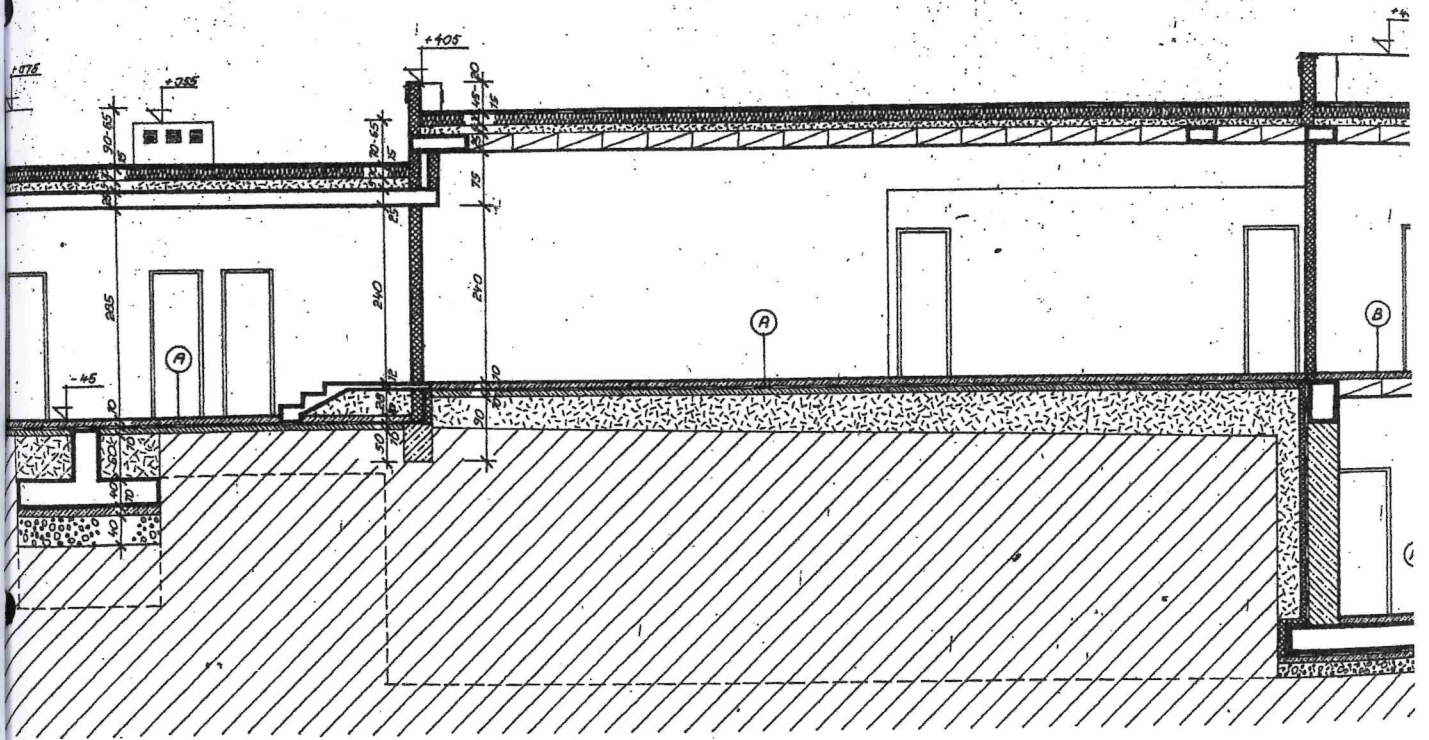
51-5

6

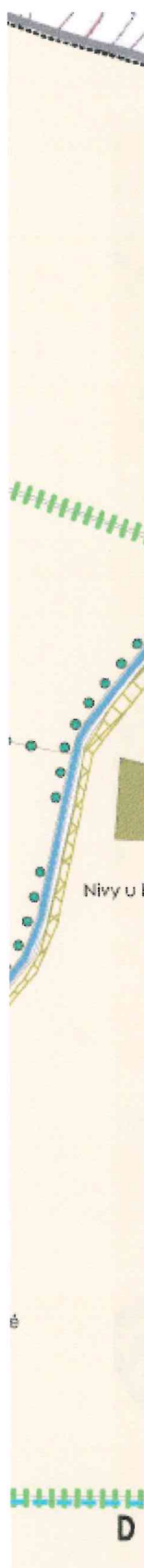








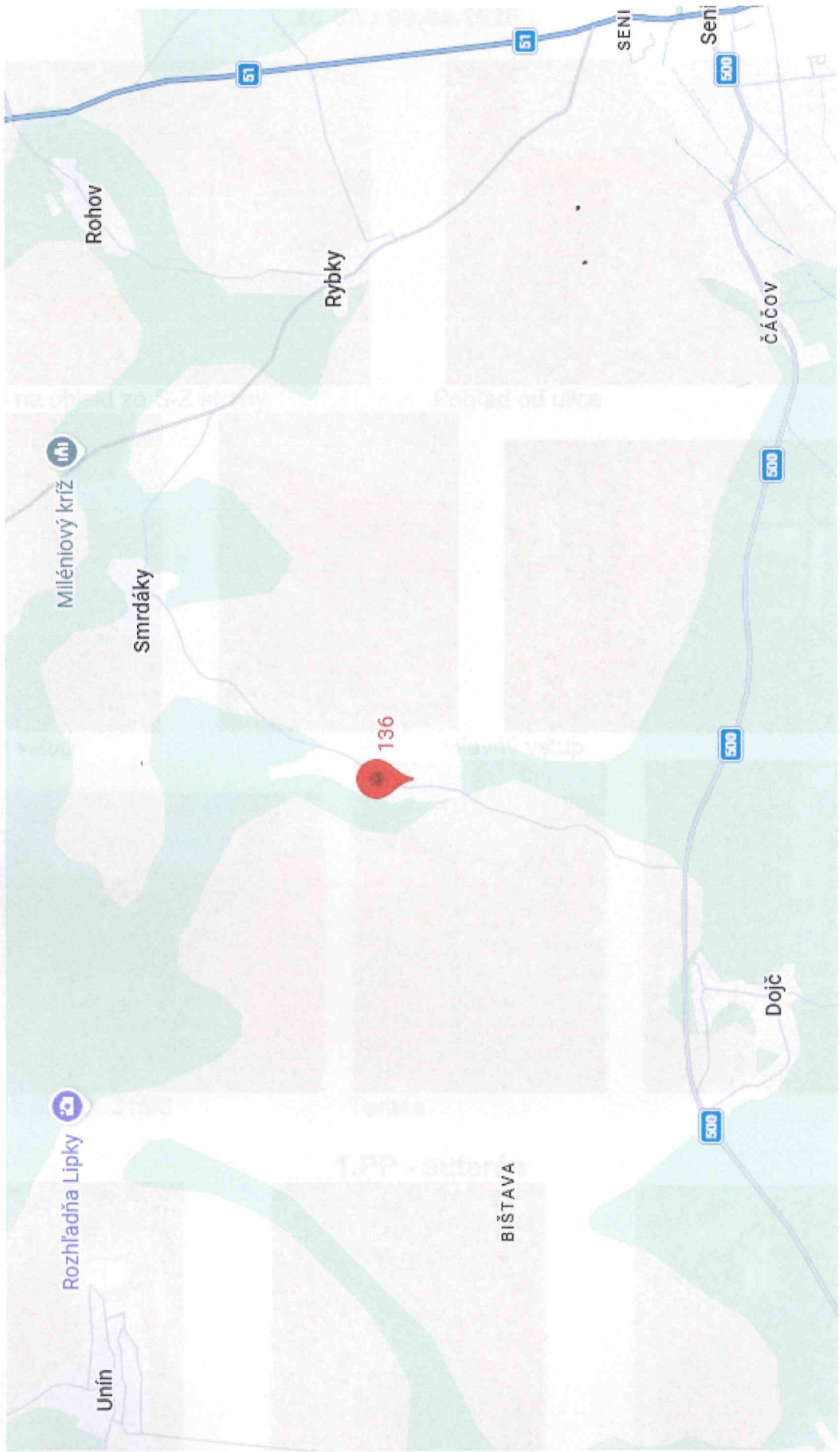
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV	
	PLOCHY BYTOVÝCH DOMOV	
	PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY	
	PLOCHY ŠPORTU A TELOVÝCHOVY	
	PLOCHY ZARIADENÍ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI	
	PLOCHY ZARIADENÍ POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY - POĽNOHOSPODÁRSKE USAĽOSTI	
	PLOCHY ZARIADENÍ POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY - POĽNÉ HNOJISKÁ	
	PLOCHY ZARIADENÍ POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY - VINOHRADNÍCTVO	
	PLOCHY SKLÁDOK ODPADU PODĽA EVIDENCIE ŠGÚ DŠ	
	PLOCHY PARKOVEJ A IZOLAČNEJ ZELENÉ	
	PLOCHY ŠPECIÁLNEJ ZELENÉ - CINTORÍN	
	PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A NEPOĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY	
	PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKEJ A NEPOĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY - PRIEMYSELNÁ VÝROBA A SKLADY	
POĽNOHOSPODÁRSKA PÓDA:		
	PLOCHY ORNEJ PÓDY VŠETKÝCH BPEJ	
	PLOCHY TRVALÝCH TRÁVNÝCH PORASTOV (POZRI VÝKRES Č. 2.1)	
	PLOCHY VINÍC	
	PLOCHY OVOCNÝCH SADOV	
PLOŠNÉ PRVKY EKOLOGICKEJ STABILITY:		
	VODNÉ PLOCHY, TOKY A ODVODŇOVACIE KANÁLY	
	PLOCHY NELESNEJ DREVINOVEJ VEGETÁCIE	
	PLOCHY LESOV HOSPODÁRSKÝCH	
LÍNIOVÉ PRVKY EKOLOGICKEJ STABILITY:		
	LÍNIOVÁ ZELEŇ, ALEJE	
ROZVOJOVÉ ZÁMERY OBCE		
	ROZVOJOVÉ PLOCHY A ICH OZNAČENIE - NÁVRH	
	ROZVOJOVÉ PLOCHY A ICH OZNAČENIE - VÝHEAD	
INÉ ZÁMERY		
	CENTRÁLNA ZÓNA OBCE A JEJ OZNAČENIE	
	INTENZIFIKÁCIA VYUŽITIA PLOCH VINOHRADNÍCTVA A JEJ OZNAČENIE	
	REZERVA PRE ELEKTRICKÉ VEDENIE 110 kV A JEJ OZNAČENIE (POZRI VÝKRES Č. 2.1)	
	CYKLISTICKÉ KOMUNIKÁCIE A ICH OZNAČENIE	



COMPLEXNÝ NÁVRH PRIESTOROVÉHO
USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOVÁLOV





Fotodokumentácia
Objekt „Pohostinstvo“ – súp.č. 136, Koválov, okr. Senica,
zo dňa 03.03.2026



Pohľad na objekt zo S-Z strany



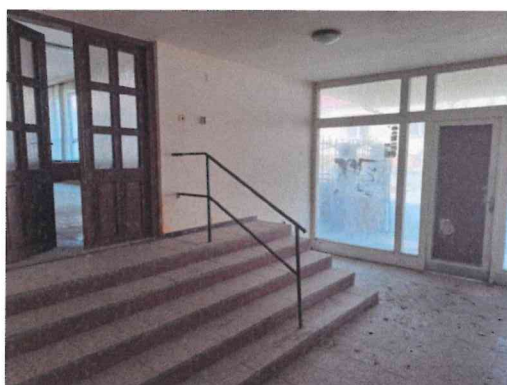
Pohľad od ulice



Vedľajší vstup



Hlavný vstup



Pozemok parc.č. 318/6



Terasa

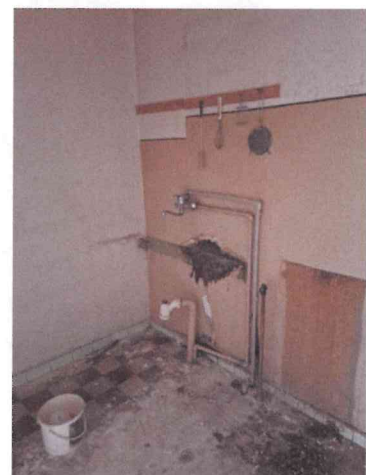


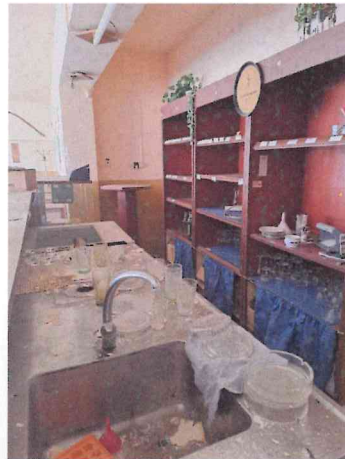
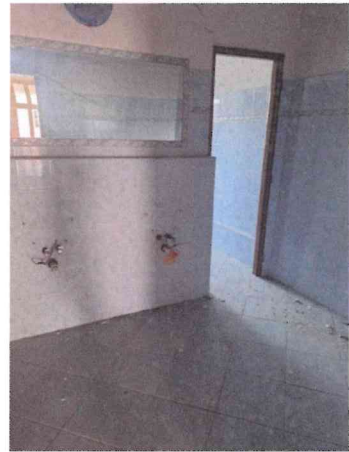
1.PP - suterén





1.NP - prízemie





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 56/2026

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

POSUDOVÁ KAPKA

Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ
ZNALEC
Odbor Stavebního
Odhad hodnoty nemovitosti

